

# Årsredovisning

för

## V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB

559047-7419

Räkenskapsåret

2021

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB intygar att resultaträkningen och balansräkningen i årsredovisningen har fastställts på årsstämman den 30 juni 2022. Årsstämman beslutade att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Jag intygar också att innehållet i årsredovisningen och revisionsberättelsen stämmer överens med originalen.

Stockholm den 30 juni 2022



Mats Rengstedt

2022070433934

# Årsredovisning

för

**V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB**

559047-7419

Räkenskapsåret

2021

Styrelsen för V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bolaget omfattar ägande och förvaltning av fastigheter.

Bolaget är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr 2 AB, org.nr 559263-5394, som i sin tur är ett helägt dotterbolag till V Real Estate Norr AB, org.nr 559034-2019. V Real Estate Livs Norr AB ägs till 100% av V Real Estate Livs AB, org.nr 559085-5978 som i sin tur ägs till 100% av V Real Estate AB, org. nr 559218-2124, där koncernredovisning upprättas.

Samtliga bolag har säte i Stockholm.

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Bolaget har förvärvats av V Real Estate Livs Norr AB 2 AB, org.nr. 559263-5394, under räkenskapsåret. Bolaget har även namnändrat från Rawi Kalix Aff AB till V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB.

Under räkenskapsåret 2021 har den världsomfattande pandemin Covid-19 påverkat marknadsförutsättningarna. Bolagets styrelse och ledning bedömer att detta påverkat verksamheten i begränsad omfattning.

Flerårsöversikt (Tkr)	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 404	1 495	1 465	1 460
Resultat efter finansiella poster	-644	-555	562	539
Soliditet (%)	8	19	25	19

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

### Förändring av eget kapital

	Aktie- kapital	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	50 000	1 411 758	-149 616	1 312 142
Disposition enligt beslut av årets årsstämma:		-149 616	149 616	0
Utdelning		-360 000		-360 000
Årets resultat			-643 858	-643 858
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>50 000</b>	<b>902 142</b>	<b>-643 858</b>	<b>308 284</b>

**Resultatdisposition**

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	902 142
årets förlust	-643 858
	<b>258 284</b>

disponeras så att	
i ny räkning överföres	258 284
	<b>258 284</b>

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

2022070433936

## Resultaträkning

	Not	2021-01-01 -2021-12-31	2020-01-01 -2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning		1 403 764	1 495 346
Övriga rörelseintäkter		188 345	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 592 109</b>	<b>1 495 346</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader		-1 805 530	-1 641 784
Övriga externa kostnader		-238 405	-172 671
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-98 659	-131 380
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 142 594</b>	<b>-1 945 835</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-550 485</b>	<b>-450 489</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		0	10 201
Räntekostnader och liknande resultatposter		-93 373	-115 200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-93 373</b>	<b>-104 999</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-643 858</b>	<b>-555 488</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
Erhållna koncernbidrag		0	11 923
Förändring av periodiseringsfonder		0	408 186
<b>Summa bokslutsdispositioner</b>		<b>0</b>	<b>420 109</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-643 858</b>	<b>-135 379</b>
<b>Skatter</b>			
Skatt på årets resultat		0	-14 237
<b>Årets resultat</b>		<b>-643 858</b>	<b>-149 616</b>

2022070433938

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	2	3 082 103	4 387 894
Inventarier, verktyg och installationer	3	24 000	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>3 106 103</b>	<b>4 387 894</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>3 106 103</b>	<b>4 387 894</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos koncernföretag		200 000	2 076 653
Övriga fordringar		199 255	111 299
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		12 715	44 380
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>411 970</b>	<b>2 232 332</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		553 554	305 053
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>553 554</b>	<b>305 053</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>965 524</b>	<b>2 537 385</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>4 071 627</b>	<b>6 925 279</b>

## Balansräkning

Not

2021-12-31

2020-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Aktiekapital

50 000

50 000

**Summa bundet eget kapital**

**50 000**

**50 000**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

902 142

1 411 758

Årets resultat

-643 858

-149 616

**Summa fritt eget kapital**

**258 284**

**1 262 142**

**Summa eget kapital**

**308 284**

**1 312 142**

#### Långfristiga skulder

4

Övriga skulder till kreditinstitut

0

4 597 840

**Summa långfristiga skulder**

**0**

**4 597 840**

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

2 894 987

0

Leverantörsskulder

56 465

706 262

Övriga skulder

617 777

191 279

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

194 114

117 756

**Summa kortfristiga skulder**

**3 763 343**

**1 015 297**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**4 071 627**

**6 925 279**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (samt Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2020:1) om vissa redovisningsfrågor med anledning av coronaviruset).

#### Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader, lokaler	33 år
Byggnader, bostäder	50 år

#### Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Not 2 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	5 012 129	5 012 129
Försäljningar/utrangeringar	-1 321 995	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>3 690 134</b>	<b>5 012 129</b>
Ingående avskrivningar	-624 235	-492 855
Omklassificeringar	114 863	0
Årets avskrivningar	-98 659	-131 380
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-608 031</b>	<b>-624 235</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>3 082 103</b>	<b>4 387 894</b>

**Not 3 Inventarier, verktyg och installationer**

	2021-12-31	2020-12-31
Ingående anskaffningsvärden	0	0
Inköp	24 000	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>24 000</b>	<b>0</b>

**Not 4 Långfristiga skulder**

	2021-12-31	2020-12-31
Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen	0	3 952 090
	<b>0</b>	<b>3 952 090</b>

**Not 5 Ställda säkerheter**

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	7 800 000	5 535 715
	<b>7 800 000</b>	<b>5 535 715</b>

**Not 6 Uppgifter om moderföretag**

Bolaget är helägt dotterbolag till V Real Estate Livs Norr 2 AB, org. nr 559263-5394, med säte i Stockholm. Närmast överordnande moderföretag som upprättar koncernredovisning i vilken företaget ingår är V Real Estate AB, org. nr, 559218-2124, med säte i Stockholm.

2022070433942

**Not 7 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut**

Under januari 2022 har moderbolaget V Real Estate Livs Norr 2 AB, org.nr. 559263-5394, med säte i Stockholm fusionerats in i bolaget genom absorption.

Styrelsen och ledningen övervakar utvecklingen kring den pågående konflikten i Ukraina. För närvarande är det svårt att bedöma direkta och indirekta effekter för bolagets verksamhet, men styrelsen och ledningen fortsätter att följa utvecklingen för att hantera förändringar som kan komma att påverka.

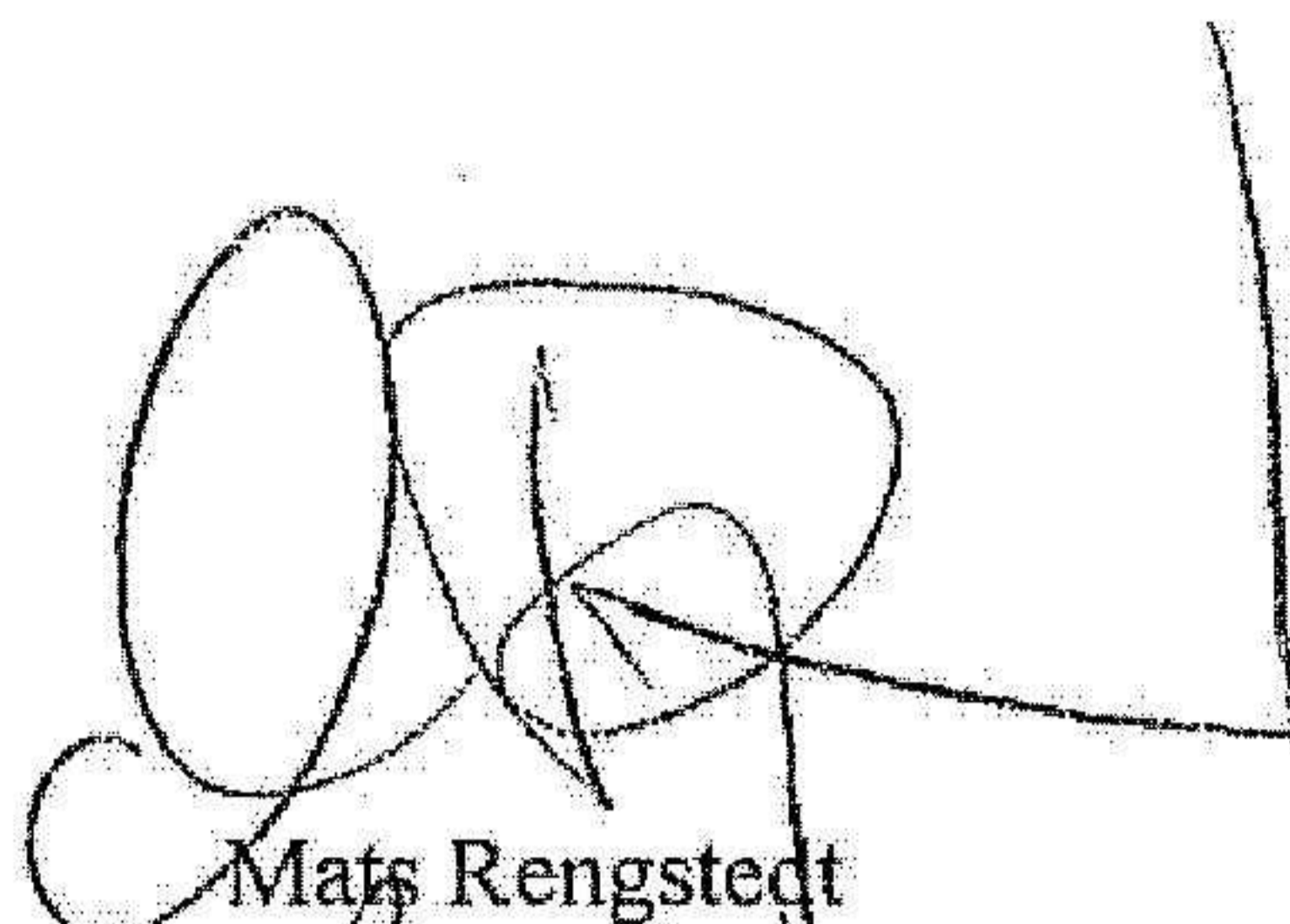
Stockholm 2022-06-17



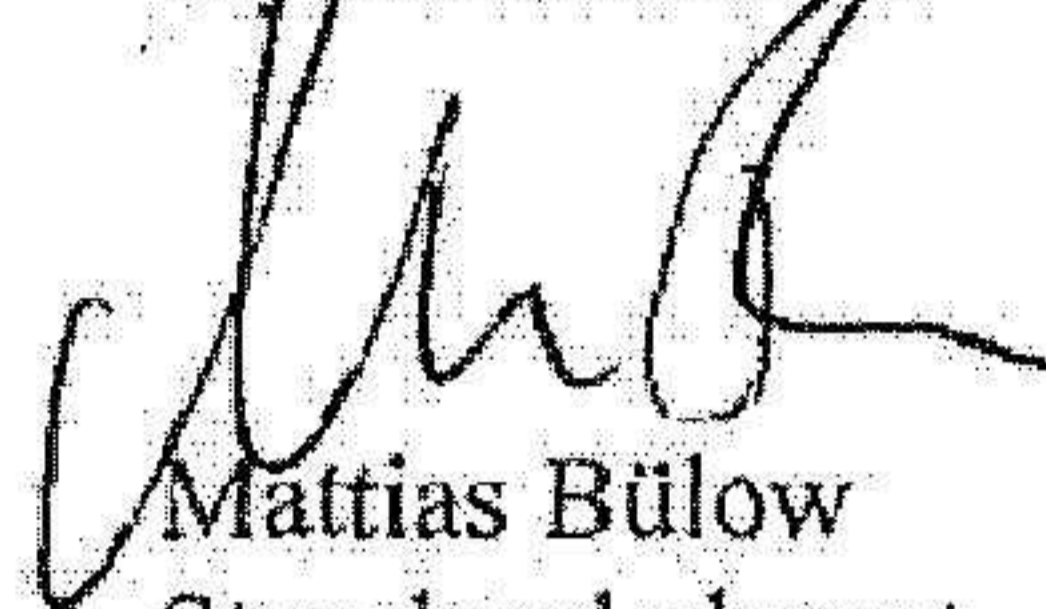
Jens Rastad  
Ordförande



Sorin Valdman  
Styrelseledamot



Mats Rengstedt  
Styrelseledamot



Mattias Bülow  
Styrelseledamot

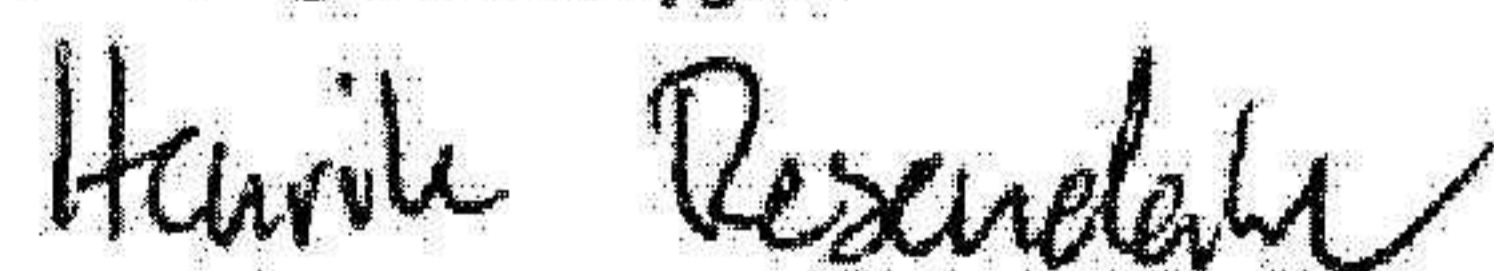
Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-06-22

Erist & Young Aktiebolag

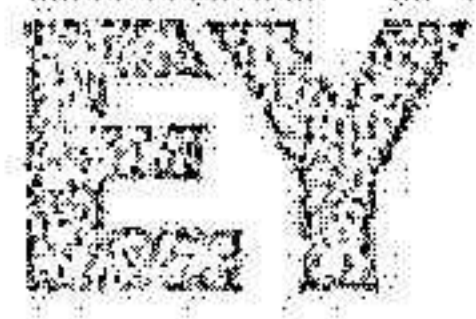


Ulrika Sewik  
Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:



0733613582



Building a better  
working world

2022070433943

## Revisionsberättelse

Till bolagsstämman i V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB, org.nr 559047-7419

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB:s finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att bolagsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av bolagets interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om bolagets förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att ett bolag inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.



Building a better  
working world

2022070433944

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att bolagsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till V Real Estate Livs Kalix AFF 19 AB enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som bolagets verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av bolagets egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltningen av bolagets angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlopande bedöma bolagets ekonomiska situation och att tillse att bolagets organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och bolagets ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller
- på något annat sätt handlat i strid med aktiebolagslagen, årsredovisningslagen eller bolagsordningen.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot bolaget, eller att ett förslag till dispositioner av bolagets vinst eller förlust inte är förenligt med aktiebolagslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av bolagets vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för bolagets situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande bolagets vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med aktiebolagslagen.

Stockholm den 21 juni 2022

Ernst & Young AB

Ulrika Sewik

Auktoriserad revisor

Fotokopians överensstämmelse  
med originalet intygas:

0733613582